

REGULAMIN
rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby
centralnego ogrzewania i podgrzewania wody wodociągowej
w lokalach mieszkalnych i użytkowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10-04-1997r. – Prawo Energetyczne (Dz.U nr 54/1997 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. nr 194, poz. 1291) .
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U 75/02 poz. 690 nr 33/03 poz. 270, nr 109/04 poz. 1156 z późniejszymi zmianami).
4. Umowa z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej.
5. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U nr 16/1964 poz. 93 z późniejszymi zmianami).

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. Ciepłomierz główny – układ pomiarowo-rozliczeniowy, zamontowany w punkcie pomiarowym, dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania budynku.
2. Zamówiona moc cieplna – największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji.
3. Rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do budynków pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
4. Okres rozliczeniowy – 12 miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali, który rozpoczyna się 1-go czerwca, a kończy 31-go maja następnego roku kalendarzowego.
5. Koszty energii cieplnej za podgrzanie wody wodociągowej rozlicza się za każdy miniony miesiąc do 20 dnia miesiąca następnego.
6. Podzielnik (urządzenie wskaźnikowe) kosztów ogrzewania (PKO) – urządzenie wskaźnikowe posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane jedynie jako podstawa do ustalania względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania budynku. Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz służą do podziału kosztów w rozliczeniach oraz nie podlegają legalizacji.
7. Współczynnik wyrównawczy – jest to wartość liczbowa uwzględniająca straty lub uzyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku.
8. Wartość zużycia – jest to wielkość liczbowa obliczona jako iloczyn wartości wskazywanej przez PKO, współczynnika oceny i współczynnika wyrównawczego.
9. Jednostkowy wskaźnik zużycia – iloraz wartości zużycia PKO i powierzchni danego lokalu.

10. Użytkownik lokalu – członek posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo własności do lokalu mieszkalnego, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz inna osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
11. Jednostka rozliczeniowa – budynek lub jego część w przypadku, gdy w budynku jest więcej niż jeden punkt pomiarowy.
12. Punkt pomiarowy – węzeł cieplny lub rozdzielacz instalacji centralnego ogrzewania obsługujący budynek, gdzie zainstalowany został ciepłomierz służący do pomiaru ilości ciepła dostarczonego do budynku.
13. C.O – centralne ogrzewanie.

§ 3

Na koszt dostawy ciepła składają się: opłata stała i opłata zmienna.

1. Opłata stała – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym, obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła, na którą składają się następujące elementy:
 - 1/ opłata za zamówioną moc cieplną stanowiącą iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez Spółdzielnię i ceny za zamówioną moc cieplną pobieraną w 12 ratach miesięcznych.
 - 2/ opłata za usługi przesyłowe, pobierana w 12 ratach miesięcznych,
 - 3/ opłata abonamentowa, którą stanowi iloczyn liczby przyłączy doprowadzających ciepło do węzłów cieplnych i stawki opłaty abonamentowej pobieranej w każdym miesiącu, w którym jest wystawiona faktura.
 - 4/ opłata za nośnik ciepła, którą stanowi iloczyn ustalonej na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego ilości nośnika ciepła dostarczonego do napełnienia i uzupełnienia jego ubytków w sieciach ciepłowniczych i instalacjach odbiorczych oraz cen nośnika ciepła pobieranego w każdym miesiącu, w którym dostarczono nośnik ciepła.
 - 5/ opłata za dodatkowo zleczone przez odbiorcę przerwanie i wznowienie dostarczania ciepła do przyłącza.
 - 6/ opłata za dodatkowo zleczone przez odbiorcę sprawdzenie prawidłowości układu pomiarowo-rozliczeniowego, którą stanowi iloczyn liczby układów pomiarowo-rozliczeniowych i stawki opłaty za dodatkowe sprawdzenie.
 - 7/ opłata za usługi pogotowia technicznego, stanowiącą sumę iloczynów :
 - a/ poszczególnych rodzajów usług wykonywanych przez pogotowie techniczne, stawek opłat za poszczególne rodzaje wykonywanych usług,
 - b/ odległość dojazdu i stawki za dojazd pogotowia technicznego
 - 8/ opłata za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy, którą stanowi suma iloczynów ilości poszczególnych rodzajów usług lub czynności i stawek opłaty za poszczególne rodzaje wykonywanych usług lub czynności.

§ 3.1

1. Koszty wspólne zużycia ciepła – część kosztów zużycia ciepła poniesionych za ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.)
2. Koszty stałe ogrzewania budynku – do kosztów stałych ogrzewania budynku zalicza się:
 - koszty wynikające z opłaty stałej,
 - koszty wspólne zużycia ciepła,
3. Opłata zmienna, którą stanowi :
 - 1/ iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalony na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych i ceny ciepła GJ,
 - 2/ opłata za usługi przesyłowe, które stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalony na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowych i stawki opłaty za usługi przesyłowe.

§ 4

Postanowienia wstępne:

1. Zadaniem Regulaminu jest określenie jednolitych zasad rozliczeń kosztów dostawy ciepła na cele grzewcze do budynków i indywidualnego rozliczania ich z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych, a także w lokalach o innym przeznaczeniu.
2. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń za pomocą PKO opomiarowuje się pomieszczenia danego budynku z wyjątkiem łazienek, klatek, suszarni, innych pomieszczeń wspólnego użytku.
3. Ciepło zużyte przez instalację prowadzoną w częściach wspólnych, grzejniki na klatkach schodowych, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz podczas przesyłania ujmowane jest w bilansie cieplnym budynku.
4. Użytkownik lokalu w budynku wyposażonym w urządzenia zakwalifikowane do rozliczeń w systemie indywidualnym, zobowiązany jest ponosić koszty za centralne ogrzewanie ustalone w wyniku dokonanego rozliczenia.
5. Na podstawie niniejszego Regulaminu dokonuje się indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania wszystkich lokali, które zostały wyposażone w grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania z przynależnym systemem rozliczeniowym.
6. Rozliczeniu wg zasad niniejszego Regulaminu podlegają również lokale, które bez zgody Zarządu zostały pozbawione urządzeń, o których mowa w ust. 5 lub nie zostały w nie wyposażone z winy użytkownika.
7. W budynkach i lokalach nie spełniających warunków określonych w ust. 5 rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter szacunkowy zgodnie z § 23 ust. 1
8. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania prowadzone są poza sezonem grzewczym.
9. Dopuszcza się możliwość montażu PKO w trakcie danego sezonu do dnia 15 stycznia pod warunkiem, że użytkownik wyrazi zgodę na oszacowanie zużycia ciepła przez firmę rozliczeniową za okres, w którym opomiarowanie nie funkcjonowało.
10. Montaż podzielników kosztów ogrzewania oraz prowadzenie serwisu rozliczeniowego kosztów ogrzewania poszczególnych lokali w budynku dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
11. Koszty serwisu rozliczeniowego są doliczane oddzielnie i rozliczane indywidualnie na każdego użytkownika, proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania w danym lokalu.
12. W rozliczeniach w systemie indywidualnym stosowane są elektroniczne podzielniki kosztów rejestrujące wskazania w postaci jednostek cyfrowych.
13. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
14. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

Zasady rozliczeń lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 5

Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie pobiera się przez okres 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

§ 6

1. Stawkę opłaty zaliczkowej za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania wylicza się na podstawie średniej ilości GJ dostarczonych do instalacji odbiorczych w budynkach i mocy zamówionej na podstawie danych z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych oraz ceny 1 GJ ciepła i ceny MW mocy zamówionej.
2. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu w indywidualnych rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania, zgodnie z przyjętymi okresami rozliczeniowymi.

§ 7

1. Do czasu przystosowania systemu rozliczeń do indywidualnego ustalania zaliczek, Spółdzielnia będzie stosowała zróżnicowane stawki zaliczek dla poszczególnych budynków i węzłów cieplnych.

2. Jeżeli w wyniku rozliczenia dokonanego zgodnie z przyjętymi okresami rozliczeniowymi powstanie różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami za c.o., a opłatami zaliczkowymi pobranymi od indywidualnych odbiorców w lokalach, różnicę tę uwzględnia się przy ustalaniu wysokości opłat na następny okres rozliczeniowy poprzez ustalenie indywidualnych wysokości zaliczek przez Zarząd Spółdzielni, zatwierdzonych Uchwałą przez Radę Nadzorczą.

§ 8

Podstawą rozliczeń kosztów indywidualnych odbiorców są :

- 1/ wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
- 2/ wskazania wodomierzy na c. w (ilość m³),
- 3/ powierzchnia użytkowa lokalu w m²,
- 4/ powierzchnia ogólna nieruchomości w m².

§ 9

1. Lokale mieszkalne posiadające indywidualne źródła zasilania c.o w budynkach posiadających źródła ogrzewania w pomieszczeniach do wspólnego użytku i korzystających z zasilania PEC, uczestniczą w kosztach wspólnych zużycia ciepła zgodnie z udziałem ich powierzchni użytkowych w całkowitej powierzchni użytkowej budynku.
2. Udział procentowy poszczególnych części w koszcie zmiennym i koszcie stałym proponuje Uchwałą Zarząd Spółdzielni na kolejne okresy rozliczeniowe, a zatwierdza Uchwałą Rada Nadzorczą.

§ 10

Rozliczeń kosztów podgrzewania wody wodociągowej dokonują służby SM lub wyspecjalizowane firmy na podstawie zawartych umów.

§ 11

1. Odczyt PKO w lokalach mieszkalnych i użytkowych jest dokonywany po zakończeniu sezonu grzewczego tj od 15 maja do 30 czerwca, a w przypadkach szczególnych odczytów dokonuje się do 15 lipca.
2. Odczyty dokonywane są radiowo, przy czym nie jest potrzebna obecność lokatora. Lokator jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu sprawdzenia podzielników.

§ 12

Odczyt wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach dokonywany jest na ostatni dzień miesiąca przez lokatora, a wynik odczytu jest przekazywany do SM „FAMPA” przez odbiorcę podgrzanej wody wodociągowej.

Zarząd jest upoważniony do dokonywania odczytów kontrolnych.

§ 13

1. Właściciel lub najemca mieszkania (lokalu) dla którego zachodzi konieczność wykonania dodatkowych czynności związanych z oszacowaniem kosztów i przywróceniem urządzeń do sprawności, zobowiązany jest pokryć wszystkie koszty związane z tą operacją.

§ 14

W sezonie grzewczym nie dokonuje się między odczytów podzielników, za wyjątkiem sytuacji, w której lokal mieszkalny lub użytkowy jest przekazywany bezpośrednio do Spółdzielni.

§ 15

W przypadku sprzedaży, kupna, wzajemnej zamiany, darowizny itp., strony dokonywanych transakcji zobowiązane są do uzgodnienia między sobą formy regulowania należności za ciepło. Osoba wchodząca w użytkowanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego zobowiązany jest do późniejszego uregulowania wszelkich należności wynikających z rozliczenia energii cieplnej zużywanej na potrzeby c.o i podgrzania wody wodociągowej.

§ 16

Wprowadzenie nowego urządzenia grzewczego – grzejnika do systemu rozliczeń może nastąpić :

- w przypadku c.o w okresie przerw między sezonami grzewczymi,
- w przypadku podgrzewania wody wodociągowej w każdym terminie po odbiorze montażu wodomierzy.

§ 17

W trakcie sezonu grzewczego wymiany podzielnika dokonuje się w przypadku :

- uszkodzenia grzejnika,
- złego funkcjonowania podzielnika.

Odczytem końcowym brany do rozliczeń jest suma wskazań zamontowanych podzielników w przypadkach j/w.

§ 18

Rozliczenie indywidualne kosztów energii cieplnej za centralne ogrzewanie lokatorzy otrzymują do 31 października każdego roku.

§ 19

1. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów energii cieplnej za c.o i podgrzanie wody wodociągowej, winny być regulowane w terminie 30 dni po otrzymaniu rozliczenia. W przypadkach wyjątkowych Zarząd Spółdzielni może przedłużyć termin regulowania niedopłaty na wniosek zainteresowanego.
2. Uzyskiwane w wyniku dokonywanych wpłat zaliczek na c.o i podgrzanie wody wodociągowej ewentualne nadwyżki finansowe – odsetki zaliczane są na poczet Funduszu Remontowego budynku.
3. Kwota nadpłaty podlega wypłacie w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia indywidualnego.
4. Nadpłaty występujące u użytkownika lokalu zalegającego z opłatami z tytułu korzystania z lokalu (wraz z odsetkami i kosztami postępowań sądowych) SM przeznaczy na pokrycie tych zaległości.

§ 20

1. Reklamacje dotyczące indywidualnych rozliczeń kosztów energii cieplnej za c. o i podgrzanie wody wodociągowej, należy składać na piśmie w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, nie później jednak, jak do 30 listopada każdego roku. Reklamacje złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane.
2. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie ich wydawania lub dostarczania, jak również pod jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

§ 21

1. Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty w terminie określonym w § 20.
2. W przypadku uznania złożonej reklamacji za zasadną, lokator otrzymuje zwrot różnicy wynikającej z dokonanej korekty wraz z odsetkami.

§ 22

1. Niniejszą metodą podziałów kosztów między użytkownikami lokali w budynku są koszty centralnego ogrzewania obejmujące zakup ciepła określony w § 1 z uwzględnieniem ustalonego podziału kosztów na :
 - koszty ogrzewania budynku rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali zwane kosztami stałymi,
 - koszty ogrzewania budynku rozliczane wg wielkości zużycia PKO zainstalowanych w lokalach zwane kosztami zmiennymi,
2. Koszty stałe ogrzewania budynku ustalane są na podstawie udziału opłat stałych. Koszty zmienne ogrzewania rozliczana są wg wskazań PKO.
3. Dla poszczególnych lokali udział ich kosztów ogrzewania w kosztach ogrzewania budynku obliczony zgodnie z § 3 obejmuje:
 - koszt stały ogrzewania lokalu, jako iloczyn udziału powierzchni danego lokalu w budynku i kosztów stałych ogrzewania budynku,
 - koszt zmienny ogrzewania lokalu jako iloczyn udziału wartości zużycia wg wskazań PKO danego lokalu i kosztów zmiennych ogrzewania budynku (udział

wartości zużycia danego lokalu obliczamy jako iloraz wartości zużycia danego lokalu i sumy wartości zużycia wszystkich lokali w budynku).

4. Koszty serwisu rozliczeniowego doliczane są w osobnej pozycji.

§ 23

Zasady rozliczeń lokali nieopomiarowanych.

1. Jeżeli lokal w danym budynku nie bierze udziału w systemie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania z powodu braku urządzeń pomiarowych, to obciążenie tego lokalu kosztami za c.o ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 2,0 – krótnego maksymalnego kosztu w tym budynku.
2. Jeżeli z winy użytkownika lokalu nie dokonano odczytu urządzeń pomiarowych, rozliczenie kosztów c. o odbywa się zgodnie z pkt 1.

W szczególności dotyczy to sytuacji gdy :

- a/ nie udostępnił lokalu w celu kontroli urządzeń pomiarowych w dwóch kolejno ustalonych terminach odczytu,
- b/ uszkodził urządzenie pomiarowe lub jego element. Uszkodzenie podzielnika (1 szt.) powoduje szacowanie całego lokalu.,
- c/ samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządu dokonał zmian w instalacji centralnego ogrzewania wpływających na rozliczenie kosztów ogrzewania (np. zwiększając ilość żeberk w grzejnikach, zwiększając moc grzewczą grzejnika w łazience lub przedpokoju, zamiany grzejników itp.)

§ 24

1. Indywidualni odbiorcy zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych w lokalu przyrządów służących indywidualnemu rozliczeniu kosztów energii cieplnej tj. podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy.
2. Zabrania się indywidualnym odbiorcom dokonywania wszelkiego rodzaju samowolnych przeróbek instalacji c.o i urządzeń służących indywidualnemu rozliczaniu, jak demontaż lub przemieszczanie podzielników i wodomierzy itp.
3. Stwierdzenie przez służby Spółdzielni lub przedstawicieli firm prowadzących obsługę przypadków wyszczególnionych w pkt 1 i 2, jest podstawą do wyciągnięcia konsekwencji w stosunku do odbiorcy i rozliczeniem lokalu zgodnie z § 23 ust 1 niniejszego Regulaminu.

§ 25

Zmiany uregulowań zawartych w niniejszym Regulaminie należy dokonywać w okresie przerwy grzewczej.

§ 26

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie, stosuje się przepisy Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu wewnętrznego.

§ 27

Tracą moc zapisy dotyczące:

- Regulamin rozliczeń kosztów energii z dnia 27.09.2012r. Protokół 13/09/2012 Uchwała nr 20/09/2012.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „FAMPA” w dniu 17.07.2015r. Protokół nr 1/7/2015,Uchwałą nr 15/7/2015.